

Zadanie na kolokwium poprawkowe w dniu 14 września 2018r. z zakresu prawa cywilnego dla aplikantów radcowskich pierwszego roku w Okręgowej Izbie Radców Prawnych Poznaniu.

1. Stan faktyczny.

Janina Kowalska, w dniu 14.09.2018r., zwróciła się o poradę prawną do Radcy Prawnego w celu uregulowania spraw w związku z nabyciem spadku w skład którego wchodzi nieruchomości gruntowa zabudowana budynkiem, przedstawiając następujący stan faktyczny:

Prawomocnym postanowieniem z dnia 10.07.2018r. Sąd Rejonowy - Poznań Stare Miasto w Poznaniu stwierdził, że Janina Kowalska na podstawie testamentu nabyła w całości spadek po swoim ojcu Józefie Kowalskim zmarłym 10.03.2018r. w Poznaniu.

Józef Kowalski był (zapisany w księdze wieczystej) właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 2 000 m² zabudowanej budynkiem obejmującym cztery lokale, dwa użytkowe nr 1 i nr 2 położone na parterze oraz dwa mieszkalne nr 4 i nr 5 położone na piętrze, z których lokal nr 5 zajmował spadkodawca.

Janina Kowalska odnalazła umowy wynajmu lokali użytkowych położonych na parterze, z których wynika, że zostały zawarte przez Józefa Kowalskiego z najemcami tych lokali w dniu 30.04.2012r. na czas nieoznaczony, z czynszem płatnym miesięcznie z góry do 10 każdego miesiąca w kwocie po 900 zł, co do każdego z tych lokali. Umowy poza wskazaniem czasu na jaki zostały zawarte oraz wysokości i terminów uiszczania czynszu nie zawierają innych postanowień, odwołując się w zakresie nieuregulowanym do przepisów Kodeksu cywilnego.

Janina Kowalska wystąpiła do widniejących w umowach najemców: lokalu nr 1 - Pawła Rączki oraz lokalu nr 2 - Jana Boksera z ustnie przekazaną propozycją zawarcia nowych umów najmu z wyższym czynszem, na co żaden z nich nie wyraził zgody. Paweł Rączka i Jan Bokser nadal zajmują ww. lokale oraz płacą w terminie czynsz, w wysokości umówionej z Józefem Kowalskim.

Janina Kowalska chciałaby wiedzieć czy wiążą ją umowy najmu lokali użytkowych nr 1 oraz nr 2, zawarte przez Józefa Kowalskiego, a jeżeli tak, to czy może podwyższyć czynsz najmu tych lokali i w jaki sposób albo rozwiązać te umowy i w jaki sposób, na wypadek gdyby Paweł Rączka i Jan Bokser odmówili zapłaty podwyższonego czynszu albo Janina Kowalska znalazła nowych najemców.

Lokal mieszkalny nr 4 położony na piętrze jest zajmowany przez Zdzisława Nowaka który okazał Janinie Kowalskiej umowę najmu zawartą na czas określony przez Józefa Kowalskiego z Sandrą Lawendą w dniu 30.09.2004r. Sandra Lawenda zmarła 14.04.2018r. Zdzisław Nowak odmówił dobrowolnego opuszczenia tego lokalu, twierdząc, że wstąpił w stosunek najmu po Sandrze Lawenda z którą za jej życia pozostawał we wspólnym pożyciu, dlatego wprowadził się i zamieszkał w tym lokalu po jej śmierci. Podał również, że taka była ostanía wola Sandry Kowalskiej wyrażona w testamencie, którym uczyniła ona Zdzisława Nowaka jedynym spadkobiercą w tym co do dalszego najmu lokalu mieszkalnego nr 4.

Janina Kowalska chciałaby wiedzieć czy wiąże ją umowa najmu lokalu mieszkalnego nr 4 ze Zdzisławem Nowakiem, skoro umowa została zawarta przez Józefa Kowalskiego z Sandrą Lawendą i obie strony tej umowy już nie żyją.

Nieruchomość wchodzącą w skład spadku odgradza o nieruchomości sąsiedniej wysokie na 2 metry murowane ogrodzenie, które nie podoba się Janinie Kowalskiej, a jej znajomy – geodeta, dokonał pomiarów przebiegu granicy i ustalił, że murowane ogrodzenie o szerokości 20 cm, osadzone na głębokim na metr fundamencie, zostało pobudowane przez sąsiada z przekroczeniem granicy obu nieruchomości na pół metra (w sumie zajmując 50 m²). Kamienie graniczne pozostały nienaruszone i nadal są widoczne „gołym okiem”. Sąsiad Jan Zdun – właściciel sąsiedniej nieruchomości odmówił rozebrania (usunięcia) albo przesunięcia ogrodzenia za linię granicy, w tym przebudowania ogrodzenia zgodnie z gustem Janiny Kowalskiej. Jan Zdun oświadczył, że murowane ogrodzenie wybudował za zgodą Józefa Kowalskiego latem 1996r., a pas gruntu należący do nieruchomości Janiny Kowalskiej nabył na własność w drodze zasiedzenia. Janina Kowalska nie uwierzyła sąsiadowi że uzyskał zgodę jej ojca na pobudowanie ogrodzenia, gdyż wiedziała od swojego ojca, że Jan Zdun od ponad 30 lat był w konflikcie z wszystkimi sąsiadami, w tym z ojcem Janiny Kowalskiej, a sąsiedzi, w tym jej ojciec, „schodzili mu z drogi”, gdyż bez rzeczywistych powodów inicjował przeciwko nim sprawy administracyjne lub o wykroczenia, a nawet cywilne - które w sądach „ciągnęły” się latami.

Janina Kowalska chciałaby wiedzieć z jakimi roszczeniami może wystąpić przeciwko Janowi Zdunowi, w tym czy może go „zmusić” do rozebrania albo przesunięcia ogrodzenia.

2. Zadanie:

Proszę sporządzić opinię (bez części wstępnej obejmującej opis stanu faktycznego podany w pkt. 1 zadania) zawierającą odpowiedzi na pytania Janiny Kowalskiej, ze zwięzłym wyjaśnieniem jej sytuacji prawnej oraz podaniem przepisów Kodeksu cywilnego które znajdują lub mogą znaleźć zastosowanie w sytuacji Janiny Kowalskiej.

(sporządzone i poprawione przez SSO Andrzeja Adamczuka w dniu 13.09.2018r.)